

LOUISE- DALS GÅRD

DATUM
2022.07.08
INTRESSEANMÄLAN

INTRESSEANMÄLAN

Vi på Urban Properties avser att utveckla Louisedals gård till en ny lokal destination och attraktiv boemiljö med fokus på det gröna, kulturhistoriska och hållbara livet. Tillsammans med Okidoki Arkitekter har vi stor erfarenhet av varsamma renoveringar och anpassningar av bevarandevärda byggnader till nytt innehåll och program.

Vår ambition är ett väl genomfört bevarande- och renoveringsprojekt med nya tillägg som förflyttar Louisedals gård till en romantisk men modern och hållbar lantidyll.

BESKRIVNING AV BYGGAKTÖREN

Urban Properties förvärvar och utvecklar själva och tillsammans med partners fastigheter och mark. Bolaget är verksamt över hela Sverige. Företaget grundades 2015 och har sedan dess varit aktivt i stora delar av Sverige, både genom bostadsutveckling och förvaltningsaffärer. Urban Properties är ett kreativt och modernt bolag med fokus på hållbarhet och innovation genom bl.a. stor del träproduktion och genom att bygga klimatsmarta byggnader.

Urban Properties arbetar med ett upparbetat kontaktnät för att skapa unika projekt av hög kvalitet. Beroende av projektets karaktär och läge anlitas olika entreprenörer, arkitekter och fastighetsmäklare. Varje projekt konceptualiseras enskilt och ges sitt eget unika varumärke.

Inlämnande bolag:

Urban Utveckling Bostäder AB, 559041-1640
c/o Xent, Box 5237
102 45 Stockholm

Moderbolag (kan vara garant för köpe- eller tomträttsavtal):

Urban Properties Holding AB, 559008-5055
c/o Xent, Box 5237
102 45 Stockholm

Kontaktperson: Mattias Schultz, mattias@urbanproperties.se, 0709-12 61 01

EKONOMISK STABILITET

Moderbolagsborgen kan ges av Urban Properties Holding AB. Se bilagd balansräkning.

SOCIALT ÅTGÄNDE UNDER BYGGSKEDET

Under byggnationen åtar vi oss att i form av praktikplatser ge möjlighet till personer som behöver hjälp att komma in på arbetsmarknaden och i samhället i Sverige, exempelvis nyanlända ifrån kriget i Ukraina eller andra konflikter, såväl unga som vuxna vilka behöver ta steget från skola till arbete.

BYGGAKTÖRENS EKONOMISKA UPPLÄGG OCH FINANSIERING AV PROJEKTET

Urban Properties jobbar med ett upparbetat nätverk av investerare, banker och egen finansiering. Förvärvet av Louisedals gård planeras att genomföras av Urban Properties själva och byggnationen genomförs med hjälp av byggkreditiv i bank.

Urban Properties har sedan starten investerat i fjorton olika fastighetsutvecklingsprojekt, varav tio avser bostadsutveckling. Fram till idag har 7 projekts avslutats. Den totala försäljningsvolymen för avslutade och pågående projekt uppgår till ca 1 500 Mkr.

PRELIMINÄR TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDET AV PROJEKTET

Efter tecknat köpe- eller tomträttsavtal väntas bygglov lämnas in inom 6 månader. Därefter påbörjas en försäljnings- och projekteringsperiod. Även denna period räknas till omkring 6 månader.

Beräknad produktionstid uppgår till 18 månader. Hela projektets genomförandetid uppgår till omkring 30 – 36 månader.



Kv Ciselören, Okidoki 2020

REFERENSOBJEKT**RÅCKSTA GÅRD, STOCKHOLM 2016**

Urban Properties genomförde en konvertering av Räcksta Gård från 1722. Konverteringen gick ut på att göra om herrgården från kontor till sex bostadslägenheter. Ombyggnationen skedde i nära samarbete med antikvarie och bl.a bevarades takmålningar från 1700-talet. Projektet nominerades till ROT-priset 2017 av Stockholms Byggmästarförening.

WÄRSTA GÅRD, STOCKHOLM 2018

Urban Properties förvärvade ytterligare en 1700-tals herrgård i Spånga. Wårsta Gård konverterades från en befintlig förskola till 10 bostadslägenheter. Projektet genomfördes i nära samarbete med antikvarie och en tidstypisk tillbyggnad genomfördes för att husera alla bostäder.

VILLA ATENO, HELSINGBORG 2019

Urban Properties förvärvade en k-märkt sekelskiftesfastighet i Olympiamrådet i Helsingborg. Huset som var i mycket nedgången skick restaurerades i nära dialog mellan antikvarie och kulturförvaltningen. Alla kakelugnar sattes i bruk och trapphus, balkong och stuckaturer bevarades och restaurerades.

KV VETERINÄREN, FALKÖPING

Kvarteret Veterinären utgörs av 3 (4) villatomter och ingår i riksintresseområde för kulturmiljö. När befintliga värden skulle säkerställas genom ny detaljplan föreslog Okidoki en förtätning med nya flerbostadshus i syfte att skapa en hållbar helhet. Tre nya tvärställda lamellhus kompletterar miljön med en homogen bebyggelse där relationen mellan huvudbyggnader, förådsbyggnader och fruktträdgård bevaras. Genom att bygga vidare på fastigheternas inbördes gårdsgometri, men hålla ett respektfullt avstånd fysiskt och gestaltningmässigt, bibehålls upplevelsen av gårdsmiljöerna. Detaljplanen omfattade en helhet för fastigheterna, med gemensam P-lösning, sophantering, cykelparkering bl.a. i de befintliga gårdshusen som på så vis får en långsiktigt hållbar funktion. Befintliga byggnader skyddas genom varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen vann laga kraft 2021.



Räcksta gård



Wårsta gård



Villa Areno



Kv Veterinären

KV CISELÖREN 1, EKSJÖ

NÄR KVARTERET CISELÖREN brann ner 2015 försvann en viktig pusselbit i den gamla rutnätsstaden i centrala Eksjö. De nya byggnaderna inordnar sig i den historiska kontexten – arkitekturen är ett nutida lager som läggs till det dåtida. Okidokis bärande koncept var att arbeta lekfullt med traditionella motiv och göra om dem till nya samtida arkitekturdetaljer. Området, som omfattar en ytterst välbevarad trähusbebyggelse inom den senmedeltida stadsplanen, är Riksintresse för kulturmiljövården. Fasaderna har arkitekturdetaljer som bygger på omarbetade motiv från Eksjös historiska arkitektur, såsom bottenvåningens diagonalställda träpanel och den dekorerade lövsågade fasaden. Mönstret på innergårdens balkongfronter är ett negativ av de tidigare svarvade stolparnas profil. Historien lever på så vis vidare på Forsellska gården.

MOSSBERGSKA

Mossbergiska Friluftsskolan stod färdig 1927 och uppfördes i nationalromantisk stil. Okidokis uppdrag var att utveckla förslag till en varsam ombyggnad för konvertering till bostadshus samt ett förtätningskoncept för nya bostadshus med underlag till ny detaljplan. Utgångspunkt för ombyggnaden var att säkerställa en fortsatt läsbarhet i den ursprungliga planlösningen och att bevara så mycket som möjligt av ursprungliga trapphus, snickerier detaljer och material - samtidigt som vi utvecklade goda bostäder i BRF. Projektet innebar tillbyggnader av bl.a. glasade verandor och uteplatser, delvis under tak, med inspiration från den klassiska amerikanska "porchen". Konceptet att med byggnadsgeometrin lösa rumsliga samband och behovet av utomhusvistelse, istället för konventionella stora balkonger, bildade en god helhetsverkan för byggnaden. En hög ambition med utvändig detaljering och "äkta" material och snickerier i restaurering och tillbyggnader, murar mm gav ett vackert resultat och en säkerställd långsiktig funktion för Mossbergiska. Mossbergiska tilldelades 2018 Alingsås kommuns arkitektur & byggnadsvårdspris.



Kv Ciselören; en ny pusselbit som tar hänsyn till historiska spår och bejakar läsbarheten av årsringar och nya tillägg. Vinnare av Rödfärgspriset 2020.



Mossbergiska

PROJEKTIDÉ, LOUSEDALS GÅRD

Lousedals gård kommer bli en ny lokal destination och attraktiv boendemiljö med fokus på det gröna, kulturhistoriska och hållbara livet.

På gården skapar vi möjlighet för en mindre verksamhet med småskalig gårdsbutik/café, odling och i mindre omfattning höns och får. Gårdsbutiken/caféet har delvis självbetjäning, och här kan man t. ex. köpa med ägg, honung och sticklingar.

Gården kommer vara öppen för pedagogisk verksamhet dit närliggande förskolor och skolklasser kan komma och lära sig om vår kulturhistoria, nyttodjur och kretsloppet. Genom att pedagogiskt visa hönsens roll som ett exempel i livsmedelsproduktionen kan en medvetenhet byggas upp som underlättar att skapa hållbara produktions- och konsumtionsmönster. En vidareutveckling för Lousedals gård kan vara att hyra ut höns till förskolor, där gården tillhandahåller redskap, pedagogiska tips och skötsel tips samt levererar hönsmat och hjälper till med skötsel vid behov. Forskning visar att barn som är med djur lär sig visa hänsyn, empati och att ta ansvar.

På gården kommer det även finnas några får som betar i Rosengrens trädgård. Förskolebarn och skolelever kan här få lära sig att klippa ull och tova, och om produktion av garn, tyg och kläder och skapar på så sätt en medvetenhet om traditioner, produktion och konsumtion. Diskussion pågår med tagare av verksamheten.

Den nya bebyggelsen ska ha en arkitektonisk utgångspunkt i en omarbetning av historiska motiv och traditionella metoder och material. I referensprojektet Ciselören och Veterinären omarbetades historiska motiv till samtida arkitektoniska element. På avstånd får man en upplevelse av klassiska kvaliteter, skala och skuggverkan, men på nära håll syns det att det är ett modernt tillägg. Tillsammans tar vi med oss erfarenheterna från våra ombyggnadsreferenser vad gäller att tillskapa moderna bostäder samtidigt som kulturhistoriska kvaliteter bibehålls genom att arbeta smart med ventilation, brand, tillgänglighet och övriga tekniska egenskapskrav i restaurering/ombyggnad.

Befintliga byggnader kommer delas in i större bostäder

då detta ger mindre ingrepp i struktur och stomme samt kräver färre tillägg som t.ex. teknik.

Där nya dagsljusintag behövs i form av takfönster, -kupor och homejor kommer dessa utformas i samarbete med antikvarisk expertis för att säkerställa att det görs med minsta åverkan. Sättet att arbeta intimt med antikvarie, utöver den antikvariska kompetens som finns internt i projektgruppen, har varit gällande i samtliga referensprojekt som redovisas i anbudet.

Samtliga byggnader på gården bildar en gemenskap där man utöver en egen täppa har del i den större trädgården och får ta del av gårdens egenproducerade honung, och nyvärpta frukostägg, samt gemensam yta för hemmanära kontorsplatser. Bostäderna kommer att upplåtas i bostadsrättsform.

Lousedals gård kommer få nytt liv genom omsorgsfull restaurering och nytt innehåll, och med tillägg av attraktiva hållbara bostäder så skapas en unik helhet som säkerställer det fysiska kulturarvets bevarande på lång sikt.

Nya byggnader kommer att uppfylla Svanens hållbarhetskrav, och nya tak förses med solceller. Utöver detta kommer vi arbeta med följande miljömässiga hållbarhetsåtgärder:

- Gynna naturlig infiltrering av dagvatten, minimera hårdgjorda ytor (t.ex. grusad gårdsplan).
- Regntunnor till bevattning, cirkulärt vatten.
- Berika jorden i planteringar och odlingar m.h.a. biokol (en naturlig kolsänka och bättre jord).
- Ängsådd, inte klippa grönytor (pollinering)
- Insektshotell och fågelbad i rabatter på gården.
- Levande djur.

Vi vill även låta vår kulturhistoria leva vidare genom traditioner (hantverk, bebyggelsevård) och biologiskt genom att planteringar kommer utgöras av kulturarvsväxter så att dessa bevaras och sprids vidare.

YTSAMMANSTÄLLNING

BTA ca 3540 kvm.

BOA ca 2900 kvm, ca 25 bostäder

LOA ca 135 kvm, lokal och gemensam kontorsyta



Louisedals gård, vy in mot gårdsplanen och den nya logen

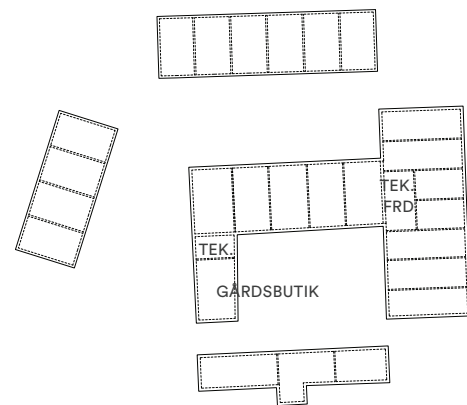
SITUATIONSPLAN



Närhet till djur och det gröna präglar Louisedals gård.



Hönshus och bikupor i Rosengrens trädgård.



Principskiss indelning av bostäder

De äldre byggnaderna delas in i större bostäder för att minimera ingrepp och göra minsta åverkan på stomme. Teknik och bostadskomplement förläggs centralt i mörka delar.



1. Nya radhus
2. Småskalig gårdsbutik/café och gemensam yta (kontorsplatser, multi-use) på övre plan
3. Nya bostäder i stallängan.
4. Grusad gårdsplan med vårdträd
5. Nya radhus i logen
6. Rosengrens trädgård, med höns och bikupor
7. Nya bostäder i mangårdsbyggnaden
8. Miljöhus och förråd
9. Lekplats

Situationsplan skala 1:800

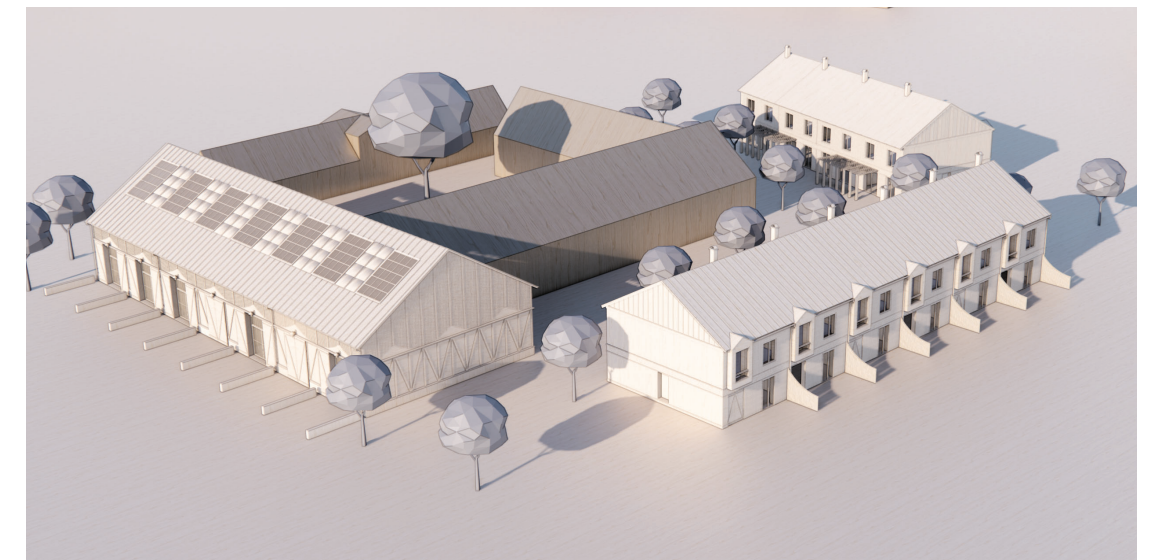
BEFINTLIGA BYGGNADER & TILLÄGG

Mangårdsbyggnaden (7) restaureras och byggs varsamt om till 3 nya bostäder. Huset återfår sin släta puts i gråblå kulör, vita fönsteromfattningar och gröna fönster som det fick vid uppbyggnaden på 1920-talet.

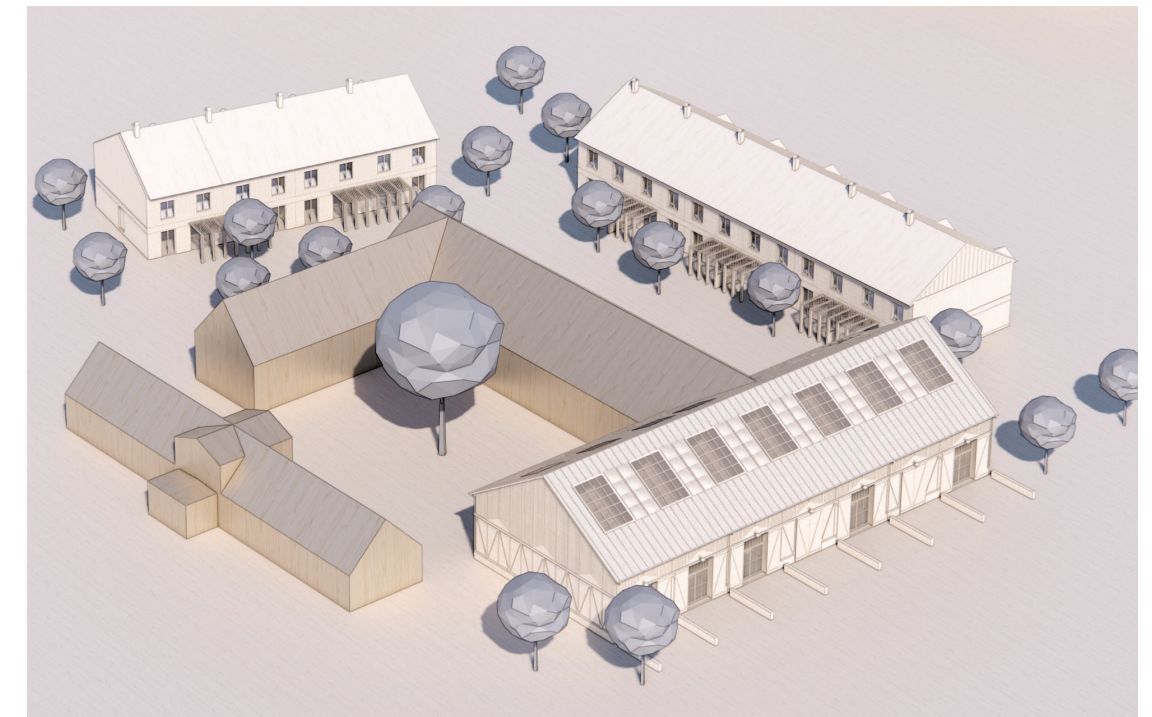
Logen (5) ersätts med en ny lika stor byggnadsvolym med radhus.

De tidigare stallängorna restaureras och ger plats åt en småskalig gårdsbutik/café (2) och nya radhus (3).

Svinstallet rivs och i norr och väster kompletteras gården med radhusbebyggelse i 2-plan (1).

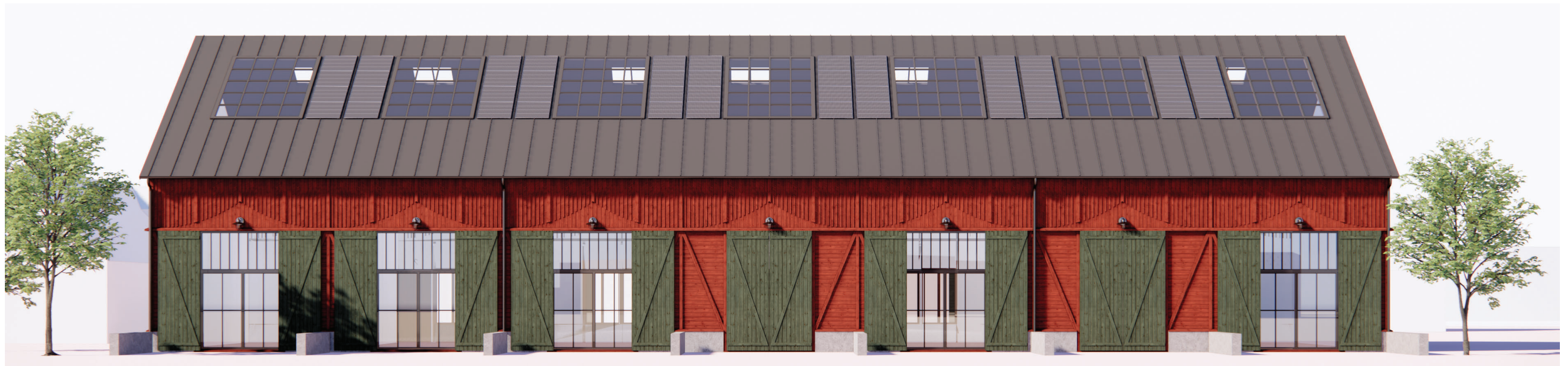


Vy från nordost



Vy från sydost

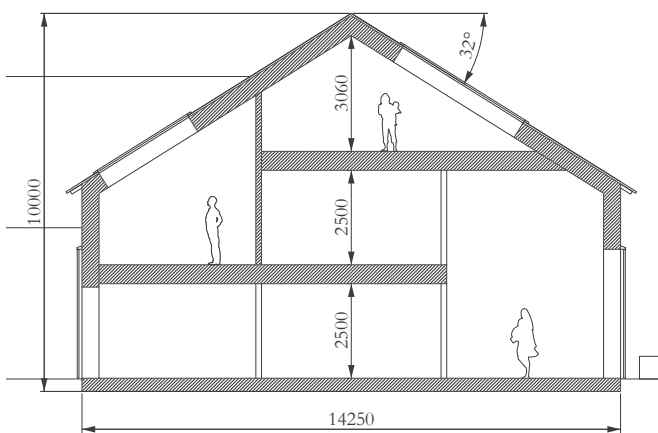
LOGEN



På platsen för den tidigare logen byggs radhus med dubbelhöga vardagsrum som öppnar sig med stora portar ut mot åkerlandskapet.



Portmotivet tas upp och får en ny funktion.



Principsektion loge skala 1:200.



Detaljerade fasader med håltagningar och läkt för skugg- och mönsterverkan.

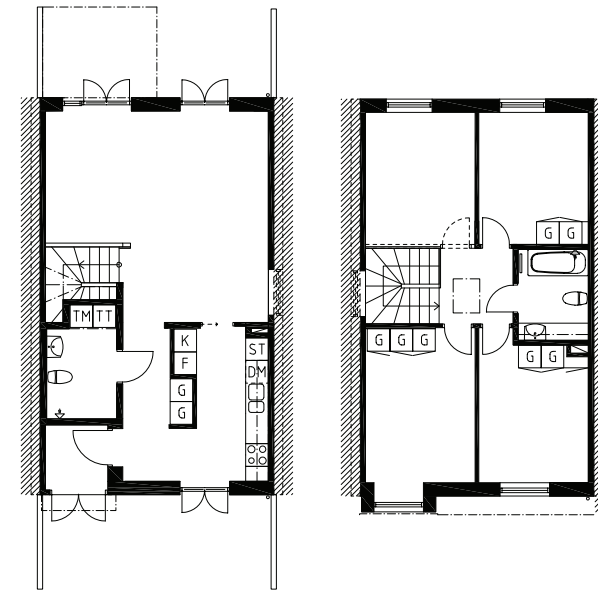


Logens gavelfasad

RADHUS



Radhuslängorna, i norr och väster, har burspråk och portar inspirerade av lantbruksbyggnader.



Radhus i 2 plan, BOA ca 113 kvm. Skala 1:200

MATERIAL & DETALJER



Vi kommer arbeta lekfullt med traditionella motiv och göra om dem till nya samtida arkitekturdetaljer, som vi gjorde i t. ex. Cise-lören; där mönstret på innergårdens balkongfronter är ett negativ av de tidigare svarvade balkongstolparnas profil.



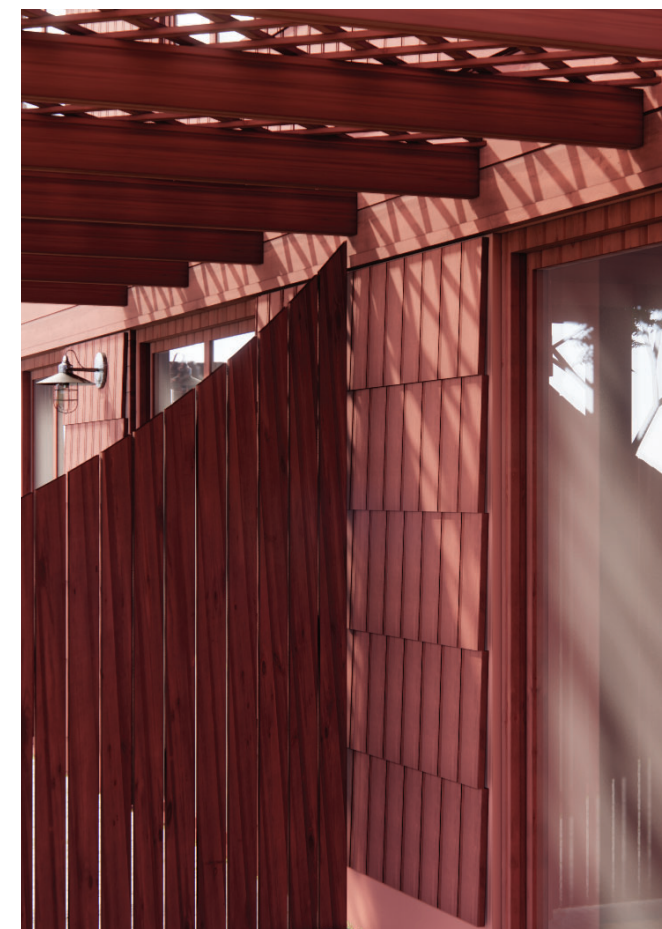
Nya byggnader i traditionell röd slamfärg. Kraftiga lock/läkt ger skuggverkan. Färgsättning kan diskuteras vidare, nya radhus skulle kunna underordna sig och t. ex. få en sioox-behandlad panel.



Kulturhistorien lever vidare på Louisedals gård bl. a. genom traditionella djurraser och kulturarvsväxter (här Humle Mauritz 85).



Radhusens spånfasad och entré under tak.



Uteplatser med pergola